



TEAM PLAATST IN 12 MAANDEN FLEXWONINGEN IN WIJK BIJ DUURSTED EEN VOORBEELD UIT DE PRAKTIJK

In Wijk bij Duurstede is, net als in de rest van Nederland, de vraag naar betaalbare woningen groot. Veel lokale jongeren verlaten de gemeente omdat zij geen betaalbare woning kunnen vinden. De komst van vluchtelingen uit Oekraïne en de verplichting om statushouders te huisvesten legt nog eens extra druk op de vraag naar betaalbare woningen. Om aan deze dringende vraag naar huisvesting te voldoen, moest Wijk bij Duurstede snel handelen. Deze best practice beschrijft welke obstakels zijn overwonnen om in korte tijd een woonwijk van 52 flexwoningen neer te kunnen zetten.

Regiodeal Utrecht

In deze uitdagende huisvestingsproblematiek, kwam de 'Regiodeal flexwonen' als antwoord op de grote vraag naar woningen. Deze overeenkomst tussen Rijk, provincie Utrecht en een aantal gemeenten, was gericht op het snel realiseren van 1500 flexwoningen. Wijk bij Duurstede zag hierin mogelijkheden en stelde voor om 70 woningen van deze regiodeal voor 'haar rekening' te nemen. Een bijkomend voordeel was het vooruitzicht op subsidie voor het bouwproject. Hierdoor werd het nóg aantrekkelijker voor de gemeente om snel actie te ondernemen.

Het doel

Het doel was helder: snel woningen realiseren voor lokale woningzoekenden, Oekraïense vluchtelingen en statushouders. Tijd voor een uitgebreid plan van aanpak was er niet. "Gewoon beginnen" was het uitgangspunt.

Het team en de opdracht

Met deze mentaliteit ging wethouder Hans Buijtelaar samen met projectmanagers Miranda van Dort, Jan Veenstra en Wim Moggré aan de slag. Al snel kwamen twee mogelijke locaties in beeld:

- Een project van 20 flexwoningen aan de Groenewoudseweg in Cothen, waarvoor Moggré in the lead was.
- Een tweede project van 50 flexwoningen op 't Kleine Ros, aan de rand van ontwikkellocatie De Geer III, waar Veenstra en Van Dort gezamenlijk de verantwoordelijkheid voor namen.

Zonder strikte rolverdeling nam Veenstra het initiatief bij het opstellen van specificaties en kostenramingen. Van Dort legde zich vooral toe op de communicatie en de logistiek. Zij zorgde bijvoorbeeld dat de belangen van betrokkenen en omwonenden werden meegenomen.

Bezwaar door omwonenden

Het proces voor de Groenewoudseweg kwam vroegtijdig tot stilstand toen buurtbewoners bezwaar maakten tegen de geplande flexwoningen in hun buurt. Hun voornemen om het proces via juridische weg te vertragen, plaatste de gemeente in een lastig parket, aangezien ze zich had gecommitteerd aan de regiodeal dat de verleende subsidie koppelt aan een tijdige realisatie van de woningen. Intussen is duidelijk, dat de flexwoningen gebouwd zullen worden op de plek waar nu de gemeentewerf is. De gemeentewerf verhuist naar een nieuwe locatie.

Woningcorporatie NabijWonen

Ondertussen werd NabijWonen (voorheen Heuvelrug Wonen) toegevoegd aan het team van 't Kleine Ros, een woningcorporatie waarmee de gemeente al geruime tijd naar tevredenheid samenwerkt. Peter Felix en Jan van Cooten pasten in het team en deelden dezelfde gedrevenheid.

Kwaliteit

Flexwoningen kunnen er verschillend uitzien, variërend van zeecontainers tot volwaardige huizen. De samenwerkende partners waren vooral op zoek naar een goede kwaliteit, maar vonden het lastig om die ideeën concreet te maken. Peter Felix stelde voor om een bezoek te brengen aan Startblock in Emmeloord; een bedrijf dat op het eerste gezicht rijtjeshuizen produceert, maar in feite kleine rug-aan-rugwoningen levert. De woningen gaan zeker 50 jaar mee, dat maakte het project financieel aantrekkelijk voor NabijWonen. Het team herkende in de woningen van Startblock een blijvend en duurzaam product dat ook nog eens te verplaatsen is.

Doorzettingsvermogen en onderling vertrouwen

Het team vond vertrouwen bij Tony Mol, directeur van Startblock b.v. Hij zag in Wijk bij Duurstede een bestuurlijke en ambtelijke vastberadenheid en de wil om ervoor te gaan. "Waar andere gemeenten bij enige tegenslag achterover gaan leunen, ging dit team door," legt Mol uit.

Kenmerkend aan dit project was het doorzettingsvermogen en het onderling vertrouwen tussen de partners. Zoals Felix opmerkt: "Als iets niet werkte, namen we de tijd om het probleem te overdenken en te kijken naar hoe het wél kon. Soms moesten we zaken beter uitleggen aan collega's en toezichthouders. Daar namen we dan ook graag de tijd voor".

De uitdagingen

Mede doordat het team in dit project gewoon van start is gegaan, zijn niet alle zaken altijd 'volgens het boekje' aangepakt. Dat uit zich bijvoorbeeld in de volgordelijkheid van onderzoeken.

Het is niet alledaags dat bodem-, archeologisch-, en stedenbouwkundig onderzoek tegelijkertijd in gang wordt gezet, terwijl ook al de geluids- en spuitzones in kaart worden gebracht. "Normaal gesproken doe je dat pas als je een goed stedenbouwkundig plan hebt", licht Veenstra van de gemeente toe.

Infrastructuur- en Nutsbedrijven

Gelukkig was er in het team van deskundige partners ook ervaring met bouwprojecten onder tijdsdruk. Zowel Mol als Van Cooten benadrukten, ieder vanuit hun eigen expertise, het belang van het vroegtijdig betrekken van alle partijen. Dit was vooral belangrijk vanwege de strakke deadline om nog vóór Kerst Oekraïense vluchtelingen te huisvesten. "Nutsbedrijven komen pas in actie nadat een omgevingsvergunning en een huisnummerbesluit zijn verkregen. En een huisnummerbesluit wordt pas afgegeven nadat er een omgevingsvergunning is verleend. En zo'n vergunning wordt weer niet verstrekt zonder een definitief stedenbouwkundig plan," verklaren ze. Om deze onzekerheid aan te pakken, werden infrastructuur- en nutsbedrijven al in een vroeg stadium bij het proces betrokken. Zo werd hen snel duidelijk waarom de huisvesting zo dringend nodig was. Zodra de omgevingsvergunning werd verleend, konden de nutsbedrijven direct aan de slag omdat ze al het nodige voorbereidende werk hadden gedaan.



Archeologisch onderzoek

De hobbels op de weg vroegen steeds weer een creatieve benadering. Bijvoorbeeld toen het team geconfronteerd werd met de verplichting tot archeologisch onderzoek bij graafwerkzaamheden. De proefsleuven (op de plek van de aan te leggen wegen) leverden de nodige archeologische vondsten op. Door de grond 30 cm op te hogen, werd de archeologische laag onder de woningen niet aangetast waardoor verder onderzoek niet meer nodig was.

Te lange levertijden

Een andere obstakel waar het team op stuitte, was de lange levertijd (van 14 maanden) voor een transformator. Dit had een 'showstopper' kunnen zijn, maar het team liet zich hierdoor niet tegenhouden. Met de gedachte "desnoods zetten we een aggregaat neer om elektriciteit te leveren", zetten zij door. Gelukkig viel een ander project uit, waardoor er tóch nog op tijd een transformator beschikbaar kwam.

De juridische kant

Zelfs de juridische aspecten van het project werden op een bijzondere manier aangepakt. De jurist van de gemeente begon met het opstellen van de contracten. Maar nadat NabijWonen feedback had gegeven, bleek de gemeentelijke jurist onvoldoende ruimte te hebben om de opdracht in de gewenste snelheid af te ronden. Daarop heeft de jurist van NabijWonen het werk afgerond, wat zeer ongebruikelijk is.

Verrassende notariservaring

Een ander voorbeeld van out-of-the-boxdenken deed zich voor bij het vestigen van opstalrecht. Dit was noodzakelijk, omdat NabijWonen bouwde op grond van de gemeente, waardoor die aanspraak zou kunnen maken op het eigenaarschap van de flexwoningen. De ingeschakelde notaris bracht een onvoorziene kostenpost aan het licht: overdrachtsbelasting die op het opstalrecht rustte. Wat de notaris nog nooit eerder had meegemaakt, was dat er tussen de partijen niet gedebatteerd werd wie deze onvoorziene kosten moest betalen. Nee, er werd besloten om de kosten te delen.

Financiële hobbels

Met de subsidie vanuit het Rijk was de financiering nog niet rond voor de gemeente. Het hielp dat NabijWonen bereid was om de huur van de grond in één keer vooruit te betalen. Ook op het creatief denken van wethouder Hans Buijtelaar werd zo nu en dan een beroep gedaan. Door een deel van de woningen te laten staan op 't Kleine Ros, in plaats van alle 52 woningen na 15 jaar te verplaatsen,

werd een behoorlijke kostenbesparing gerealiseerd. Met de snelle levering van Startblock én de hoop dat er geen nieuwe obstakels zouden ontstaan, was het vooruitzicht dat de eerste woningen al op 21 december 2023 in gebruik konden worden genomen. De gemeenteraad heeft het financiële plaatje uiteindelijk rondgemaakt door de leges-inkomsten voor de omgevingsvergunning aan het budget toe te voegen en het restbedrag aan te vullen vanuit een reserve voor Stedelijke vernieuwing. Dankzij deze creatieve inzet van financiële middelen is dekking gevonden voor de voorbereidingskosten en de kosten van het bouw- en woonrijp maken.

De laatste hoofdbreken

Op het laatste moment veroorzaakte het slechte weer nog wat hoofdbreken. Hoewel de riolering was aangelegd, was de aansluiting op het hoofdriool naar de zuiveringsinstallatie nog niet voltooid.

Hierdoor moest het riool gedurende enkele weken worden leeggepompt. Ook was er nog geen openbare verlichting na oplevering van de eerste woningen. NabijWonen loste dit op door de bouwlampen langer te laten staan op het bouwterrein. Kortom; de benadering was altijd gericht op het vinden van oplossingen: hoe kan het wél? Dit vereist maatwerk en een voortdurende positieve blik.

Een betrokken college en raad

In Wijk bij Duurstede had de gemeenteraad al langere tijd de wens om snel flexwoningen te realiseren. Tijdens het proces heeft de wethouder de raad steeds goed op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen rondom de regiodeal en hoe deze werd uitgewerkt. Op een gegeven moment gaf de raad aan verrast te zijn door de snelheid van het proces. Buijtelaar antwoordde hierop, dat als hij zo'n taak van de raad krijgt, hij die voortvarend uitvoert.

En zo werden op een koude avond in oktober de allereerste flexwoningen geleverd en konden de eerste bewoners binnen 1 jaar na het besluit over de flexwoningen hun onderkomen betrekken. Het einde van een periode hard werken met een 'gewoon beginnen' mentaliteit. Het resultaat was behaald: woonruimte voor mensen die het hard nodig hebben.

Meer weten?

Neem contact op met een van de partijen.

- nabijwonen.nl
- startblock.nl
- wijkbijduurstede.nl